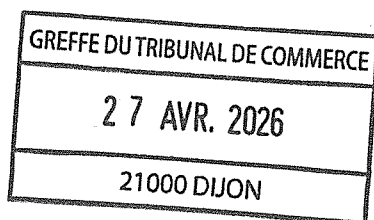


Bordereau attestant l'exactitude des informations - DIJON - 2104 - Documents comptables (B-C) -
Dépôt le 18/05/2026 - 5520 - 1980 B 00024 - 317 784 361 - SOREFI



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



In Extenso

IN EXTENSO AUDIT
Rue Auguste Jouchoux
25000 Besançon

SAS Sorefi

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Déposé au Greffe du Tribunal
de Commerce de Dijon
le18 MAI 2026... sous le n° B 2026/5520

Exercice clos le 31 décembre 2024

SAS Sorefi

18 Boulevard de Brosses - 21000 Dijon

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

IN EXTENSO AUDIT
7 Rue Auguste Jouchoux
25000 Besançon



In Extenso

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

IN EXTENSO AUDIT
Rue Auguste Jouchoux
25000 Besançon

SAS Sorefi

18 Boulevard de Brosses - 21000 Dijon

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À la collectivité des associés de la société SAS Sorefi,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SAS Sorefi relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en

SAS Sorefi

œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueil des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Dijon, le 9 mars 2026

KPMG SA



Samuel Brunneval

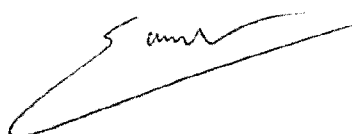
Associé

Dijon, le 9 mars 2026

IN EXTENSO AUDIT

Christophe Lambert

Associé



GROUPE SOREFI BILAN ACTIF	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amort Prov	Net	Net
capital appelé non versé	0		0	0
<i>Actif Immobilisé</i>				
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	268 648	268 503	145	38 527
Fonds commercial			0	0
Ecart d'acquisition	538 571	100 453	438 118	438 118
Terrains	17 958 147	122 568	17 835 579	17 742 563
Constructions	98 493 136	44 975 203	53 517 932	55 740 594
Installations techniques, matériel et outillage industriels	995 653	747 266	248 388	276 472
Autres immobilisations corporelles	4 827 852	3 281 148	1 546 705	1 676 916
Immobilisations en cours	207 248		207 248	661 211
Avances et acomptes			0	0
			0	0
Autres participations	-1 473		-1 473	-1 473
Autres titres immobilisés	20 324		20 324	20 324
Prêts	125 000		125 000	0
Autres immobilisations financières	862 462		862 462	583 856
TOTAL (I)	124 295 569	49 495 140	74 800 428	77 177 108
<i>Actif circulant</i>				
Matières premières, approvisionnements	86 715		86 715	97 758
En cours de production de biens	29 127 533		29 127 533	36 526 847
Produits finis	517 072		517 072	415 475
Marchandises (dont écart acquisition :)			0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	12 225		12 225	70 476
Clients et comptes rattachés	32 846 705	219 160	32 627 545	35 040 586
Autres créances	12 273 960		12 273 960	10 039 247
Valeurs mobilières de placement	229 766		229 766	211 040
Disponibilités	4 596 385		4 596 385	4 283 706
Charges constatées d'avance	967 157		967 157	328 343
Frais émission emprunt à étaler	907 019		907 019	1 035 502
TOTAL (II)	81 564 537	219 160	81 345 377	88 048 979
TOTAL ACTIF	205 860 106	49 714 300	156 145 806	165 226 087

GROUPE SOREFI	31/12/2024	31/12/2023
BILAN PASSIF		
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel	7 000 000	7 000 000
Ecart de réévaluation	23 471 091	24 135 631
Réserves consolidées	-22 668 897	-18 587 146
Résultat de l'exercice	-3 522 690	-4 537 477
Subventions d'investissement provisions réglementées		
TOTAL (I)	4 279 504	8 011 008
Part hors groupe cap+réserves	-345 830	-408 636
Part hors groupe résultat	-38 580	-176 390
TOTAL (II)	-384 410	-585 026
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	2 629 048	2 660 823
Provisions pour charges	209 949	121 526
Provisions pour impôts	-3 593 023	-272 798
TOTAL (III)	-754 026	2 509 552
Emprunts et dettes		
Autres emprunts obligataires	6 035 000	6 035 000
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit (1)	58 929 942	63 228 500
Dettes financières diverses (dépôts garantie)	2 083 130	2 113 735
Comptes courants	3 557 460	3 879 493
Compte courant associés majoritaires	2 085 468	2 143 297
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 951 432	23 201 644
Dettes fiscales et sociales	7 138 612	8 820 405
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	4 605 804	3 194 441
Produits constatés d'avance	35 617 890	42 674 038
TOTAL (IV)	153 004 738	155 290 553
TOTAL PASSIF	156 145 805	165 226 087

(1) dont emprunts et dettes à - 1 an à l'origine

(1) dont emprunts et dettes à + 1 an à l'origine

GROUPE SOREFI	31/12/2024	31/12/2023
RESULTAT		
Ventes de marchandises	2 885 788	2 270 834
Production vendue de biens	1 646 022	1 612 655
Production vendue services	34 686 268	22 886 445
Chiffre d'affaires net	39 218 078	26 769 934
Production stockée	-7 297 716	6 890 023
Production immobilisée	0	0
Subventions d'exploitation	0	0
Reprises sur amortis. et prov., transferts de charges	1 744 658	1 329 103
Autres produits	21 751	32 799
Total des produits d'exploitation	33 686 771	35 021 859
Achats de matières premières et autres approvisionnements	1 864 984	1 622 609
variation de stocks	11 298	11 814
Autres achats et charges externes	18 294 648	23 795 367
Impôts, taxes et versements assimilés	1 457 806	1 214 903
Salaires et traitements	7 840 875	8 170 715
Charges sociales	2 514 113	2 622 896
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 760 515	4 004 954
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant	13 384	11 514
Dotation aux provisions pour risques et charges	1 199 481	1 998 315
Autres charges	121 164	30 106
Total des charges d'exploitation	37 078 268	43 483 194
RESULTAT D'EXPLOITATION	-3 391 497	-8 461 336
bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Total des produits financiers	-41 570	5 562
Total des charges financières	3 119 945	2 675 539
RESULTAT FINANCIER	-3 161 514	-2 669 977
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-6 553 011	-11 131 313
Total des produits exceptionnels	507 882	10 159 035
Total des charges exceptionnelles	764 056	5 337 596
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-256 174	4 821 439
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	-3 247 916	-1 597 680
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	-1 673
RESULTAT NET	-3 561 270	-4 713 867
Resultat exceptionnel lié à la première consolidation	0	0
RESULTAT	-3 561 270	-4 713 867
Intérêts minoritaires	-38 580	-176 390
RESULTAT PART DU GROUPE	-3 522 690	-4 537 477
Résultat net par action	-7 401	-9 533
Résultat net dilué par action	-7 401	-9 533

GROUPE SOREFI	31/12/2024	31/12/2023
CAF		
Résultat conso	-3 561 270	-4 713 867
Opérations liées à la première consolidation	0	0
Dotation aux amortissements	4 973 380	6 233 247
Reprises d'amortissements et provisions	-1 149 923	-2 798 917
VCEAC	11 061	2 325 558
CAF CONSO 31-12-2024	273 248	1 046 020

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2024

I) Activité et périmètre

1-1) Activité

Le groupe SOREFI a comme activités principales la construction et l'exploitation de résidences seniors, la gestion d'un domaine viticole, l'hôtellerie, la promotion et la gestion immobilière.

1-2) Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice comptable est clos au 31 Décembre 2024 et a une durée de douze mois.

L'activité du groupe SOREFI en 2024 a été marqué par les évènements suivants :

Au niveau des Résidences Services :

- L'année 2024 a été marquée par la poursuite des actions mises en place depuis plusieurs années passée notamment sur les aspects commerciaux. L'ensemble de ses actions ont permis une croissance de près de 17% de
- notre chiffre d'affaires sur cette activité, après une année 2023 avec une croissance déjà de 27%.
- L'année 2024 est également marquée par la poursuite d'autres projets de développement, dont le projet situé sur la commune de Nancy dont la construction a débuté.

Au niveau de l'exploitation viticole :

- L'année 2024 a été marquée par une bonne récolte qui a permis de maintenir le chiffre d'affaire.
- L'année 2024 a été marquée par la fin des travaux d'irrigations du domaine et sa mise en fonction. Ainsi que par la poursuite des travaux d'amélioration des conditions de production (arrachage de parcelle ancienne peu productive, puis replantation de la vigne, ...)

Au niveau de l'hôtellerie :

- L'activité Hôtelière de l'hôtel le SUN RIVIEIRA est stable après une année 2023 en augmentation du chiffre d'affaires de près de 11%.

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

Au niveau de la promotion immobilière :

- L'année 2024 est marquée par la poursuite de la commercialisation et des travaux de construction des opérations « OR ROSE » situé à Besançon – 22 boulevard Diderot, « HORIZON 4 » situé rue du 4 septembre a Dijon, « HERITAGE HUGO » situé à Dijon – 64 avenue Victor Hugo et « OR BLEU » situé à Saint-Cloud – 15 avenue de Longchamp.
- L'année 2024 est marquée par l'achèvement et la poursuite de la clôture des opérations « HERITAGE HUGO » situé à Dijon – 64 avenue victor Hugo, « OR BLEU » situé à Saint-Cloud, 15 avenue de Longchamp.
- L'année 2024 est marqué par la poursuite d'autres projets de développement, dont deux projets particulièrement bien avancés situés à Dijon rue des Marmuzots et rue de talant.

Au niveau de gérance, transaction et syndic :

- L'année 2024 est marquée par une stabilité du chiffre d'affaire après une année 2023 avec une forte diminution sur l'activité de transaction. Les ventes immobilières sur l'ensemble de la profession restent très faible et n'a pas permis de reconstituer le chiffre d'affaire perdu l'année passée. De même l'année a été marquée par une faible rotation des locataires qui a pour conséquence de ne pas retrouver le niveau des honoraires de gérance de N-2.

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

1-3) Périmètre de consolidation

1) Les sociétés consolidées ainsi que les méthodes de consolidation retenues sont décrites dans le tableau suivant :

SOCIETE DETENUE AU 31/12/2024	Adresse	SIRET	% intérêts	Hors groupe	total	Méthod e de consolid ation	
AVEC	18 bld de Brosse 21000 DIJON	494368368	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
HABITAT ET CONSTRUCTION	18 bld de Brosse 21000 DIJON	490883485	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
PATRIMOINE ET INVESTISSEMENT	18 bld de Brosse 21000 DIJON	487495103	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
HUBERT INVEST	18 bld de Brosse 21000 DIJON	513233676	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
RSVM	18 bld de Brosse 21000 DIJON	511120404	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
RV ST LAZARE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	499449197	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
SEGER	18 bld de Brosse 21000 DIJON	313245391	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
SEGERAD	7bis rue du Temple 21000 DIJON	339619389	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
SUN	138 rue d'Antibes 06400 CANNES	401112859	50%	50%	100%	IP	30/09/2024
SPRF	13 rue du Temple 21000 DIJON	389061698	50%	50%	100%	IP	30/09/2024
RIMBAUD	13 rue du Temple 21000 DIJON	390026508	49%	51%	100%	IP	31/12/2024
FONTAINE ARGENT	18 bld de Brosse 21000 DIJON	414851824	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Longepierre	18 bld de Brosse 21000 DIJON	339363236	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
En trepey	13 rue du Temple 21000 DIJON	438738118	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/2024
Abbaye de Fontenay		441807104	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/2024
Château d'Ollières	Le château 83370 OLLIERES	442495651	98,00%	2,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCI Domaine des monts de Bregille	13 rue du Temple 21000 DIJON	439632506	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/2024
des 7 collines	13 rue du Temple 21000 DIJON	451155550	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/2024
Tivoli Pasteur	13 rue du Temple 21000 DIJON	398169649	49,90%	51,10%	100,00%	IP	31/12/2024
Hotel des bains	18 bld de Brosse 21000 DIJON	480970383	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Olympe de Gougues	13 rue du Temple 21000 DIJON	485110118	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/2024
Château la Verrerie	83370 OLLIERES	444315469	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Clos des Matines	18 bld de Brosse 21000 DIJON	500497367	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Elysées Darcy	18 bld de Brosse 21000 DIJON	509467023	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SAS VM PLM	18 Bd de Brosse 21000 DIJON	514455310	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/2024
villa Saint Lazare	16 rue aux Raz 71400 AUTUN 4 avenue Carnot 25000	514593078	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
villa Médicis Besançon	BESANCON 22 route de Pommard 21200	511666893	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
villa Médicis Beaune	BEAUNE	521711002	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
VM BEAUNE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	513990929	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Orée Saint Vincent	18 bld de Brosse 21000 DIJON	517643110	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Clos de Port Joint	18 bld de Brosse 21000 DIJON	521711531	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Clos des Glycines	18 bld de Brosse 21000 DIJON	523865335	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

Egalité Montmartre	18 bld de Broses 21000 DIJON	528611775	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
98 av Victor Hugo	18 bld de Broses 21000 DIJON	535380612	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
La grande Jatte	18 bld de Broses 21000 DIJON	538605700	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/2024
16 rue des Saunières	18 bld de Broses 21000 DIJON	539831354	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
Sorelys	18 bld de Broses 21000 DIJON	750424145	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/2024
73 rue de Mirande	18 bld de Broses 21000 DIJON	790445415	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
12 av Aristide Briand	18 bld de Broses 21000 DIJON	790482053	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
14 rue Garibaldi	18 bld de Broses 21000 DIJON	795305853	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
34 rue des Marmuzots	18 bld de Broses 21000 DIJON	795320068	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
LOT DU MARCHE	18 bld de Broses 21000 DIJON	799017975	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCI VM PUTEAUX	18 bld de Broses 21000 DIJON	798469904	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
	5 rue du point du jour 21000 DIJON					IG USUFRUIT 95% SOREFI	
SCI XR GAGNEREAUX		800609455	5,00%	95,00%	100,00%		31/12/2024
	Angle rue des fusillés de la résistance et rue curie						
SNC VM PUTEAUX	92800 PUTEAUX	803461094	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC CPIMMO	18 bld de Broses 21000 DIJON	807463864	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCI VM DIJON PETITES ROCHES	18 bld de Broses 21000 DIJON	807460969	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC VM DIJON PETITES ROCHES	20 chemin des petites roches 21000 dijon	807489679	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
54 AV Victor Hugo	18 bld de Broses 21000 DIJON	809664600	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
	50 avenue de Wagram 75017 PARIS	820485555				Non consolidée	
SAS RESERVE PRIVEE 2			9,80%	90,20%	100,00%		30/09/2024
SNC VM TROUVILLE	50 rue des perrières 21000 DIJON	81886576800019	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/2024
311 AV DU GENERAL DE GAULLE	18 Bd de Broses 21000 DIJON	53113531700026	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
12 RUE DES CREOTS	18 Bd de Broses 21000 DIJON	81962849600013	98,00%	2,00%	100,00%	IG	31/12/2024
14 RUE DE TIVOLI	18 Bd de Broses 21000 DIJON	82407414000016	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
PERLE DE SAVOIE	18 Bd de Broses 21000 DIJON	82128933700015	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCCV MEDICADE	35 rue de la Gare 75019 PARIS	80234714600010	20,00%	80,00%	100,00%	MEE	31/12/2024
3 rue de la Prévoté	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83024819100017	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
COUR DES DUCS	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83110580400015	76,00%	24,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SAS BIS DEVELOPPEMENT	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83086902000016	51,00%	49,00%	100,00%	IG	31/12/2024
	15 rue pasteur 71600 PARAY LE MONIAL	82904620000012	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC VM PARAY LE MONIAL							
15 RUE GAGNEREAU	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83098702000013	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
31 RUE DE TREY	18 Bd de Broses 21000 DIJON	82912643200014	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
22 Bd Diderot	18 Bd de Broses 21000 DIJON	842487977	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC VM SAINT LAURENT DU VAR	811 avenue du général de gaulle 06700 Saint Laurent du VAR	838988657	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC VM STRASBOURG	5 rue alicie guy 67100 strasbourg	839506706	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
12 RUE DES SAUNIERES	18 Bd de Broses 21000 DIJON	845388552	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
TOM MOREL	18 bld de Broses 21000 DIJON	847676277	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC MEDICIS STUDENT	73 rue de mirande 21000 DIJON	814118303	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCCV 15 AVENUE DE LONGCAMP	18 Bd de Broses 21000 DIJON	881814941	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

SEP FRANKLIN LONGEPIERRE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON		50,00%	0,00%	50,00%	IP	31/12/2024
CLOS GABRIEL	18 bld de Brosses 21000 DIJON	847632254	85,00%	15,00%	100,00%	IG	31/12/2024
35 VICTOR PROUVE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	899118038	84,00%	16,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCCV 36 RUE DU DOCTEUR LAVAL	18 bld de Brosses 21000 DIJON	914700364	75,00%	25,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCCV RUE DU 4 SEPTEMBRE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	920882206	75,00%	25,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC VILLA MEDICIS SAINT CYR L'ECOLE	13 avenue TOM MOREL	909021669	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024

1-4) Date de clôture des exercices des entités consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 30 septembre 2024 ou 31 Décembre 2024.

Pour les sociétés dont les comptes sociaux ont été intégrés au 30 septembre 2024, les événements significatifs survenus du 1^{er} octobre au 31 Décembre 2024 ont été pris en compte dans les comptes consolidation par des retraitements.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1-5) Variation de périmètre

a) Entrées

Néant

b) Sorties

Néant

c) Entités non consolidées

SAS RESERVE PRIVEE
50 avenue de Wagram à PARIS

Le groupe ne détient plus que 9,80 % du capital de cette société. Nous avons donc pris la décision de ne plus l'intégrer dans le périmètre de consolidation

II) Référentiel comptable

Les comptes consolidés du groupe sont établis conformément suivant les principes comptables français conformément aux dispositions du règlement n°2020-01 du 9 octobre 2020 de l'Autorité des Normes Comptables sous la responsabilité de la présidente, Mme GENEVIEVE ROUY à partir des livres comptables ayant servi à la préparation des comptes annuels pour l'exercice clos le 30 septembre 2024 et 31 Décembre 2024. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation
- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices

III) Modalités de consolidation

3-1) Méthode de consolidation

Les méthodes de consolidation retenues sont :

- l'intégration globale pour toutes les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et dans lesquelles le groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote
- l'intégration proportionnelle pour toutes les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et dans lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint (souvent 50%).
- La mise en équivalence pour les sociétés dans lesquelles SOREFI détient seulement une participation.

3-2) Ecart de consolidation

Lors de la prise de contrôle d'une nouvelle société les actifs et passifs identifiables de la filiale acquise sont inscrits à leur juste valeur, l'écart résiduel entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'actif net réévalué est porté au bilan à la rubrique immobilisations incorporelles en écart d'acquisition s'il est positif.

3-3) Elimination des opérations intra groupe

Les opérations réciproques réalisées entre les sociétés du groupe ont été éliminées tant au niveau des comptes de tiers que des comptes de résultat.

Dans le cadre de sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, les opérations internes ont été éliminées à 100%

Dans le cadre de sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, les opérations internes ont été éliminées à hauteur du pourcentage de participation, ce qui explique la présence de comptes groupe dans les comptes consolidés.

3-4) Homogénéisation

Conformément aux préconisations de l'ANC 2020-01, la méthode à l'avancement est retenue pour les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice. Toutes les sociétés de programmes immobiliers utilisent cette méthode.

3-5) Crédit Bail

Les crédits baux immobiliers, en application du principe de prédominance de la substance sur l'apparence, sont comptabilisés comme ayant été acheté à crédit. Cette méthode est considérée comme préférentielle par l'ANC 2020-01.

IV) Règles et méthodes comptables

4-1) Permanence des méthodes

Aucun changement de méthode n'a été effectué sur l'exercice.

4-2) Les principales méthodes utilisées :

a/ ACTIF

- Immobilisations

- Les frais accessoires à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations ;
- A compter du 1^{er} janvier 2005, les immobilisations sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition net des escomptes de règlement obtenus ;
- Les coûts d'emprunt liés à l'acquisition des actifs ne sont pas incorporés dans le coût des immobilisations ;
- En application des nouvelles normes comptables applicables au 1^{er} janvier 2005, des composants ont été identifiés au niveau des constructions.

Structure	40 %
Charpente – Couverture	25 %
Façade	5 %
Second œuvre	15 %
Agencements	15 %

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

Pour les autres catégories d'immobilisations aucun composant n'a été identifié

▪ Ecart d'acquisition

Nature des écarts d'acquisition positifs	Valeur Brute	Durée D'amort.	Cumul Amort. 31/12/2023	Dotations 2023	Cumul Amort 31/12/2024
2009 RIMBAUD Non affectable	25 113	5 ans	25 113	0	25 113
2011 RIMBAUD Non affectable	75 340	3 ans	75 340	0	75 340
2018 OLLIERES	12 337	Non amorti			
2021 ALLIANCE IMMOBILIERE	394 504	Non amorti			
2022 DOME IMPERIAL	20 095	Non amorti			
2022 ILOT DU MARCHE	4 468	Non amorti			
2022 HOTEL DES BAINS	4 427	Non amorti			
TOTAL	536 284	0	100 453	0	100 453

- ✓ SEGERAD , SEGER, AVEC, SPRF :
Ces titres ont été acquis à la situation nette en juillet 2008. Les écarts d'acquisition calculés sont non significatifs et, par conséquent, non portés à l'actif.
- ✓ RIMBAUD : les titres de cette société ont été acquis de manière successive en 2009 et en 2011. L'écart d'acquisition est non affectable et a été amorti sur 5 ans pour l'écart portant sur l'acquisition des titres de 2009 et sur 3 ans pour l'écart constaté en 2011.
- ✓ SCEA DU CHATEAU D'OLLIERES 2% des titres de cette société ont été acquis en 2018.

- ✓ SEGERAD a acquis en 2021 la société ALLIANCE IMMOBILIERE ce qui a généré un écart d'acquisition.
- ✓ AVEC a acquis en 2022 la société DOME IMPERIAL ce qui a généré un écart d'acquisition.
- ✓ HUBERT INVEST a acquis en 2022 30% des parts de la société ILOT DU MARCHE ce qui a généré un écart d'acquisition.
- ✓ HUBERT INVEST a acquis en 2019 1% des parts la société HOTEL DES BAINS ce qui a généré un écart d'acquisition.

- Ecart de réévaluation

Afin de se rapprocher des valeurs de marché de nos actifs, nous avons décidé sur l'exercice clos le 30 septembre 2012 de pratiquer une réévaluation libre du patrimoine immobilier détenu par le groupe.

Les actifs concernés ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant à la date du 30 septembre 2012.

L'écart constaté, d'un montant brut de 31 294 788 € a été calculé par différence entre l'Actif Net Comptable du bien immobilier dans les comptes sociaux des sociétés qui le détient et la valeur au 30 septembre 2012 communiquée par l'expert. Il a été réparti entre terrains et constructions par la contrepartie en capitaux propres sur la ligne spécifique « écart de réévaluation » d'un montant de 20 863 192 € et d'une dette d'impôt différé de 7 823 697€ conformément à la législation.

Les modes et durées d'amortissement retenus sont ceux des comptes sociaux (cf page 9 de l'Annexe). Il a été fait application de la méthode rétrospective pour le calcul de l'amortissement de l'écart de réévaluation.

Au 31 Décembre 2024, l'amortissement s'est élevé à 662 534€, en totalité sur les constructions et a généré une économie d'IS de 165 634 €.

Le détail des écarts de réévaluation vous est fourni en annexe 1

- Amortissement :

Conformément au règlement CRC n°2002-10, les biens évalués en application du règlement CRC 2004-06 et susceptibles de subir une dépréciation sont amortis sur leur durée d'utilisation selon un mode linéaire qui est en adéquation avec le rythme de consommation des avantages futurs attendus.

Fiscalement, il en est de même.

Durées retenues :

	Comptable		Fiscal	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Logiciels	Linéaire	1 à 3 ans	Linéaire	1 à 3 ans
Constructions	composants		composants	
Agencements	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans
Mat et outillage	Linéaire	5 à 10 ans	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel roulant	Linéaire	5 ans	Linéaire	5 ans
Mat bureau Mob	Linéaire	3 à 5 ans	Linéaire	3 à 5 ans

- Titres immobilisés : les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré. Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.
- Stocks de marchandises et de produits finis :
 - les stocks de vin sont évalués au coût de production
 - les stocks alimentaires et liquides des résidences services sont évalués au prix d'acquisition
 - les terrains et maison en stock sont évalués à leur coût d'acquisition lorsqu'ils font l'objet d'une transaction et à leur coût de production dans le cas contraire
- En cours de production : le groupe pratique la méthode de l'avancement, ce qui conduit à constater :
 - Des « découverts » de marge lorsque l'avancement des travaux est supérieur à leur facturation respective ; ces découverts se traduisent par la comptabilisation d'en-cours de production.
 - Des avances de marge lorsque l'avancement des travaux est inférieur à leur facturation ; ces avances se traduisent par la comptabilisation de produits constatés d'avance.

Les pertes à terminaison sont provisionnées lorsqu'elles sont identifiées.

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

- Créances : elles ont été évaluées à leur valeur nominale et ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur recouvrable à la date de clôture de l'exercice.

Les créances clients sont dépréciées au cas par cas.

○ PASSIF

- Provision pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des obligations existant à la clôture de l'exercice et générant pour le groupe, une sortie de ressource future sans contrepartie.

- Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale

○ COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires du groupe se décompose ainsi :

Activité	CA HT au 31/12/2024	CAHT au 31/12/2023	VARIATION
Exploitation des résidences services	19 287 566	16 502 992	17%
Exploitation viticole et négoce de vins	928 980	923 621	1%
Exploitation hôtelière	725 743	712 679	2%
promotion immobilière	15 047 361	5 099 349	195%
gérance, syndic, transaction	957 082	955 184	0%
gestion immobilière	2 047 565	2 576 109	-21%
prestations diverses	223 782	-	#DIV/0!
Total chiffre d'affaires	39 218 078	26 769 934	

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

Flux financiers - Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations

5-1) Actif immobilisé

Nature des immobilisations	Valeur brute 31/12/2023 (1)	Augmentation	Diminution	Valeur brute 31/12/2024 (1)
Autres postes d'immob. incorporelles	807 219	0	0	807 219
Terrains	17 842 572	12 178	0	17 854 750
Constructions et aménagt.	97 623 474	559 473	0	98 182 947
Inst. Tech. Mat. Et Out.	956 313	40 910	1 569	995 653
Inst. Gales, agencts et am.divers	2 311 279	172 046	0	2 483 325
Matériel de transport	144 055	3 600	2 789	144 866
Matériel de bureau et info. et mobilier	2 094 500	22 444	0	2 116 944
Immo corpo. En cours Avanc. Et acomptes	661 211	3	453 967	207 248
Total immo corpo. Et incorpo.	122 440 623	810 654	458 325	122 792 952
Participations	-1 473	0	0	-1 473
Autres titres	20 324	0	0	20 324
Autres immo financières	583 856	534 780	6 173	1 112 462
Total immo. Financières	602 707	534 780	6 173	1 131 314
Total général	123 043 330	1 345 434	464 498	123 924 266

(1) Dont écart de réévaluation sur terrains :

3.469.412 €

(1) Dont écart de réévaluation sur constructions

27.825.376 €

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

5-2) Amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé

Immobilisations amortissables	Amortissements et provisions au 31/12/2023	Augmentations (1)	Diminutions	Amortissements et provisions au 31/12/2024
Autres postes d'immobilisations incorporelles	330 574	38 382	0	368 956
Terrains	100 009	22 559	0	122 568
Constructions et aménagements	41 882 879	3 137 925	45 596	44 975 208
inst.Tech. Mat. et outillage	679 841	68 834	1 409	747 266
inst.géné. Agencts.Aménagt divers	1 231 411	206 648	0	1 438 058
Matériel de transport	75 813	26 538	1 700	100 650
Matériel de bureau et info. Mobilier	1 565 695	176 743	0	1 742 438
Total amortissements et provisions	45 866 221	3 677 628	48 705	49 495 144

(1) Dont amortissement de l'écart de réévaluation sur constructions 662 534 €

5-3) Stocks

	31/12/2024	Provision 2024
Stock matières premières	86 715	
En-cours de production	29 127 533	
Produits finis (vins)	517 072	
Stock de marchandises (négoce vin)	0	
Stock de marchandises (terrains)	0	
Total	29 731 320	0

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

5-4) Créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	862 462		862 462
Autres créances clients	32 846 705	32 846 705	
Personnel et comptes rattachés	4 114	4 114	
Sécurité sociale et autres organismes	345	345	
Etat, impôt sur les bénéfices	0	0	
Etat, impôts différés	0	0	
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	4 573 926	4 573 926	
Etat, autres impôts et taxes	78 324	78 324	
Groupe et associés	2 686 361	2 686 361	
Autres créances autres	4 943 117	4 943 117	
Charges constatées d'avance	967 157	967 157	
TOTAUX	46 962 510	46 100 048	862 462
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Prêts remboursements de l'exercice	0		

Les créances clients sont provisionnées à hauteur de 219 160 € au 31 Décembre 2024.

5-5) Société mère

La société mère du groupe est la société SOREFI, SAS au capital de 7.000.000 € divisé en 476 parts sociales de 14 705,88 € chacune.

5-6) Variation des capitaux propres consolidés (part groupe)

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

CONSO GROUPE	Capitaux propres 31-déc-23	Variation de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Résultat 31-déc-23	Prov. rés. Subv. d'inv.	Entrées périmètre	Sorties périmètre	Entrées périmètre	Entrées périmètre	Ecart de conversion	Capitaux propres 31-déc-24
CAPITAUX PROPRES INDIVIDUELS	18 134 374		-575 480		-2 219 448	65 545		567				-12 853 158
RETRAITEMENTS												
donc impérial amortissement	1 187 760											792 955
Passage société à l'avancement	4 850 237											4 660 963
IDR	-121 526		1 673									-209 949
Amortissement fonds	-318 580											-318 680
Provisions réglementées	3 324 892											-169 864
Credit-bail												3 165 035
Subvention d'investissement												
Amortissement usuel												
Impôt différé	8 096 404											
Autres	8 303 645											11 116 719
TOTAL RETRAITEMENTS	25 478 525		1 673		1 124 239	-65 545						2 793 118
CAPITAUX PROPRES RETRAITES	15 354 152		-573 777		-895 206			567				26 738 893
ELIMINATIONS												13 885 735
RECUL IMPT SUR DIVIDENDE												
Impôt Vider crédit-bail												
P&E	804 103											
RESULTAT / CESSIION - TITRES												
Cession internes	2 034 295											162 903
ANNULATION MALT DE FUSION	308 581											
												6 786
DIVIDENDES												
ANNUAL PROVISION TITRES	1 550 100											1 550 000
TOTAL ELIMINATIONS	-4 096 247				-2 666 062							2 028 719
CAPITAUX PROPRES APRES RETRAITEMENTS ET ELIMINATIONS	19 450 908		-573 777		-3 561 268			567				15 914 461
Ecart d'évaluation	4 601 944											4 601 944
Ecart d'acquisition	75 340											75 340
FA	-23 440 151											-23 440 151
Elimination des titres												
Deduction incités minoritaires	418 536											418 536
CAPITAUX PROPRES GROUPE	7 835 221		-598 004		-3 599 848			1 078				-4 236 482

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

5-7) Provisions pour risques et charges

Nature de la provision	Montant 31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant 31/12/2024
Provisions pour litiges	2 510 823	914 532		1 021 308	2 404 047
Provision pour impôts	-272 798			3 320 225	-3 593 023
Provision pour grosse réparations	150 000	75 000	0		225 000
Provision pour indemnités fin de carrière	121 526	209 949		121 526	
					209 949
TOTAL	2 509 551	1 199 481	0	4 463 059	-754 027
Dont d'exploitation	2 509 551	1 199 481	0	4 463 059	-754 027
Dont financières					
Dont exceptionnelles					

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

5-8) Dettes

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	6 035 000			6 035 000
Emprunts et dettes auprès des étab. De crédit à 1 an maximum à l'origine	841 359	841 359		
Emprunts et dettes auprès des étab. De crédit à plus d 1 an à l'origine	58 088 583	7 552 571	22 938 213	27 597 799
Emprunts et dettes financières divers	2 083 130	2 083 130		
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	32 951 432	32 951 432		
<i>Personnel et comptes rattachés</i>	853 581	853 581		
<i>Sécurité sociale et autres organismes</i>	893 810	893 810		
<i>Etat, impôts sur les bénéfices</i>	49 057	49 057		
<i>Etat, impôts différés</i>	0	0		
<i>Etat, taxe sur la valeur ajoutée</i>	5 060 570	5 060 570		
<i>Etat, autres impôt taxes et assimilés</i>	281 593	281 593		
<i>Dettes sur immobilisations</i>	0	0		
<i>Groupe et associés</i>	5 642 928	5 642 928		
<i>Autres dettes</i>	4 605 804	4 605 804		
<i>Produits constatés d'avance</i>	35 617 890	35 617 890		
TOTAUX	153 004 737	96 433 725	22 938 213	33 632 799
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 209 767			
Emprunts remboursés en cours d'exer.	5 101 894			

5-9) Impôts différés

5-9-1) Taux

Les impôts différés sur les décalages temporaires, ainsi que sur les écritures de retraitement ont été calculés au taux de 25%.

	31/12/2023	31/12/2024	Variation
Impôts différés nets (IDP)	272 798	3 593 023	3 320 225

5-9-2) Preuve d'impôt

Groupe SOREFI	31/12/2024 Base	31/12/2024 IS
Résultat net	-3 561	
Impôt exigible impôt différé	-3 248	
Résultat avant impôt	-6 809	
IS théorique 25%		-1 702
IS réel		-3 248
ECART		-1 546
impact des différences permanentes (tvts, pénalités,et PRC)	349	87
variation taux is HUBERT INVEST		
variation taux is SEGER		
variation taux is SUN		
Activation des déficits		
is RSVM	6 485	1 621
is stock dome imperial	-793	-198
is bis dev imputation deficit anterieur	234	58
Explication de l'écart		1 569

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

5-10) Engagements hors bilan

5-10-1) Engagements donnés

Dettes garanties par des sûretés réelles : 57 529 344 €

EMPRUNTS	Capital restant du au 31/12/2024	Garanties
RIMBAUD Emprunt LCL	878 398	hypothèque
LA VERRERIE Emprunt CRCA	158 076	Hypothèque château la verrerie
RSVM	375 000	Cauton SOREFI
SEGERAD Emprunt SG	4 783	
SOREFI Emprunt CE	1 491 679	hypothèque de 4eme rang sur immeuble de brosses + cession dailly des loyers
SUN Emprunt CE	337 570	
VM BEAUNE Emprunt Palatine	5 372 384	Cauton SOREFI+IPPD+Hypothèque hypothèque+nantissement des loyers+nantissement des titres
LONGEPIERRE Emprunt Palatine	323 529	
HABITAT Emprunt CCF PLS osv	462 374	Cauton SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS 2b Iarmet	421 526	Cauton SOREFI+IPPD
XR GAGNEREAU	212 295	caution XR
FONTAINE ARGENT	74 734	inscription hypothécaire conventionnelle
RSVM PGE	264 802	
AVEC CBI	1 238 319	Cession loyer+ Nantissement CBI sté AVEC+ nantissement parts+ engagement poursuite loyers SOREFI
SORELYS PGE	106 272	
73 RUE DE MIRANDE	4 131 939	HYPOTHEQUE+CESSION DE LOYERS Nantissement du CBI + nantissement et engagements de non cession des parts de la SCI VM PUTEAUX + cession dailly des loyer + caution SOREFI
SCI VM PUTEAUX	16 972 678	Nantissement du CBI + nantissement et engagements de non cession des parts de la SCI VM DIJON PETOTES ROCHES + cession dailly des loyer + caution SOREFI
SCI VM PETITES ROCHES	6 726 041	
SCEA OLLIERES	83 731	Cauton SOREFI
VILLA ST LAURENT DU VAR	422 979	
SOREFI LCL 60 MOIS	241 296	
15 GAGNEREAU	1 944 093	hypothèque

V) Tableau de flux de trésorerie

Flux de trésorerie liés à l'activité	en K€	
Résultat net des sociétés intégrées	(3 561)	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- Amortissements et provisions (1)	3 315	
- Produits exceptionnels	(207)	
- Plus-values de cession	11	
- qp subvention inscrite en résultat	(6)	
- variation des impôts différés et correctifs sur diff permanentes	(3 320)	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(3 769)	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	9 155	
Flux net de trésorerie généré par l'activité (en K€)		5 387
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisition d'immobilisations	(891)	
Cessions d'immobilisations (3)	12	
Incidence des variations de périmètre		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (en K€)		(879)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	
Augmentations de capital en numéraire		
Emission d'emprunts et autres dettes	1 210	
Remboursements d'emprunts	(5 102)	
Apports en comptes courants	401	
Rembt comptes courants		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (en K€)		(3 491)
Variation de trésorerie		1 016
Trésorerie d'ouverture	2 445	
Incidence des changements de methode de conso IP/IG		
Trésorerie de clôture	3 492	

(1) hors dotation provision sur actif circulant

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2024

(2) Dont variation des stocks et en cours : 7309€ (ressource)

Dont variation des créances : 274 K€ (emploi)

Dont variation des dettes : 2120K€ (ressources)

(3) Dont immobilisations financières : 0 K€

Déposé au Greffe du Tribunal
de Commerce de Dijon
le 18 MAI 2026 sous le n° B 2026/5520



SOREFI

Société par actions simplifiée au capital de 7 000 000 euros
Siège social : 18, boulevard de Brosse - 21000 DIJON
317 784 361 RCS DIJON



RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT

Exercice clos le 30 septembre 2024

Chers associés,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 30 septembre 2024 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera également donné lecture du rapport de vos Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 30 septembre 2024, la Société a poursuivi son activité d'animation de ses filiales.

Dans la filiale RSVM, l'année 2024 a été marquée par la poursuite du plan d'action initié depuis 2022 et la restructuration de cette branche d'activité.

Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société

L'endettement de la Société n'a pas évolué sur l'exercice et tous les efforts sont mis en œuvre pour le maintien de la situation financière.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

La Société a pour objectif la relance de l'activité de promotion immobilière avec sa filiale SEGER ainsi que la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation des Villas Medicis avec sa filiale RSVM.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 30 septembre 2024, date de clôture du dernier exercice, aucun événement important n'est survenu.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Principaux risques et incertitudes

La Société est exposée aux risques afférents au marché immobilier.

Utilisation des instruments financiers

La Société n'utilise pas d'instruments financiers.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Activité des filiales et participations

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

Nous complétons ces informations par les éléments suivants :

Nous vous rappelons que notre Société détient

- 90 % de la SCI FONTAINE ARGENT (RCS DIJON 414 851 824) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 44.339 € et à 18.261 €.
- 47 % de la SNC DOMAINE DES MONTS DE BREGILLE (DIJON 429 848 476) : la société a été radiée en date du 19 septembre 2024.
- 100 % de la SCI LONGEPIERRE (DIJON 339 363 236) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 71.984 € et à 12.632 €.
- 50 % de la SCI EN TREPEY (RCS DIJON 438 736 118) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 45.549 € et à 29.822 €.
- 46 % de la SCI DU DOMAINE DES MONTS DE BREGILLE (RCS DIJON 439 632 506) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 18.000 € et à 1.947 €.
- 46 % de la SNC RUE DE L'ABBAYE DE FONTENAY (RCS DIJON 441 807 104) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (3.079) €.
- 98 % de la SCEA DU CHATEAU D'OLLIERES (RCS DRAGUIGNAN 442 495 651) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 928.980 € et à 72.348 €.
- 45 % de la SCI TIVOLI PASTEUR (RCS DIJON 398 169 649) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 242.018 € et à 42.547 €.

- 41 % de la SCI DES 7 COLLINES (RCS DIJON 451 155 550) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (1.667) €.
- 99 % de la SCI HOTEL DES BAINS (RCS DIJON 480 970 383) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (12.304) €.
- 41 % de la SCI LES TOITS DE LUMIERE (RCS DIJON 480 412 113) : radiée en date du 1^{er} juillet 2024.
- 100 % de la SCI PATRIMOINE ET INVESTISSEMENT (RCS DIJON 487 495 103) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 444 000 € et à 126 756 €.
- 41 % de la SCI OLYMPE DE GOUGES (RCS DIJON 485 110 118) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 8.156 €.
- 99 % de la SCI CHATEAU LA VERRERIE (RCS DIJON 444 315 469) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 3.200 € et à (31.071) €.
- 100 % de la SARL HABITAT ET CONSTRUCTION (RCS DIJON 490 883 485) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 189 908 € et à 1 470 781 €.
- 99 % de la SCI RV - SAINT LAZARE (RCS DIJON 499 449 197) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 283 200 € et à 40 036 €.
- 100 % de SARL AVEC (RCS DIJON 494 368 368) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 284 974 € et à 56 592 €.
- 99 % de la SCCV LE CLOS DES MATINES (RCS DIJON 500 497 367) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (9.755) €.
- 100 % de la SARL SEGERAD (RCS DIJON 339 619 389) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 957.080 € et à (2.576) €.
- 100 % de la SOCIETE D'EQUIPEMENT & DE GESTION POUR L'EXPANSION DES REGIONS, en abrégé S.E.G.E.R (RCS DIJON 313 245 391) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 1.144.438 € et à 108.614 €.
- 100 % de la SAS RESIDENCE SERVICES VILLAS MEDICIS PARAY LE MONIAL (RCS DIJON 514 455 310) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 440.000 € et à (355.413) €.
- 100 % de la SAS RESIDENCES SERVICES VILLA MEDICIS (RCS DIJON 511 120 404) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 1 754 892 € et à 99 379 €.

- 99 % de la SCCV ELYSEE DARCY (RCS DIJON 509 467 023) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 3.429 € et à (12.911) €.

- 100 % de la SCI VM-BEAUNE (RCS DIJON 513 990 929). Suite au contrat de fiducie-sûreté que la Société SOREFI a conclu avec un Fiduciaire en date du 12 décembre 2023, les parts détenues par la Société SOREFI ont fait l'objet d'un transfert selon acte régularisé le même jour avec ledit Fiduciaire.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 600.000 € et à (29.186) €.

- 99,99 % de la SNC HUBERT INVEST (RCS DIJON 513 233 676) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires est nul et le résultat bénéficiaire s'est élevé à 1.771 €.

- 49 % de la SCI RIMBAUD (RCS DIJON 390 026 508) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 1.043.873 € et à 495.455 €.

- 99 % de la SCCV CLOS DE PORT JOINT (RCS DIJON 521 711 531) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (1) €.

- 99 % de la SC CLOS DES GLYCINES (RCS DIJON 523 865 335) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (99.763) €.

- 99 % de la SCI L'OREE SAINT VINCENT (RCS DIJON 517 643 110) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 2.613 €.

- 1 % de la Société VILLA MEDICIS BEAUNE (RCS DIJON 521 711 002) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 1.807.595 € et à (620.867) €.

- 99 % de la SCI EGALITE MONTMARTRE (RCS DIJON 528 611 775) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 1.386 €.

- 50 % de la SCCV de la GRANDE JATTE (RCS DIJON 538 605 700) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 625.000 € et à (123.302) €.

- 99,9 % de la SCI 16 RUE DES SAUNIERES (RCS DIJON 539 831 354) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 868 €.

- 99,9 % de le GIE SORELYS (RCS DIJON 750 424 145) : au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 1.070.767 € et à 84 €.

- 99 % de la Société 98 AVENUE VICTOR HUGO (RCS DIJON 535 380 612) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (2.260) €.

- 99 % de la SCCV 14 RUE GARIBALDI (RCS DIJON 795 305 853) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 3.143 € et à 6.272 €.
- 99 % de la SCCV 34 RUE DES MARMUZOTS (RCS DIJON 795 320 068) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (263) €.
- 70 % de la Société 12 AVENUE ARISTIDE BRIAND (RCS DIJON 790 482 053) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (792) €.
- 99 % de la Société 73 RUE DE MIRANDE (RCS DIJON 790 445 415) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 410.000 € et à (117.059) €.
- 5 % de la Société XR GAGNEREAUX (RCS DIJON 800 609 455) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 39.025 € et à 9.797 €.
- 70 % de la SCCV ILOT DU MARCHE (RCS DIJON 799 017 975) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 33 €.
- 99 % de la SCI VM-PUTEAUX (RCS DIJON 798 469 904) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 820.000 € et à (1.039.438) €.
- 1 % de la Société VILLA MEDICIS PUTEAUX (RCS NANTERRE 803 461 094) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 2.300.118 € et à (671.341) €.
- 99,97 % de la Société CPIMMO (RCS DIJON 807 463 864) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (5.469) €.
- 20 % de la SCCV MEDICADE (RCS NANTERRE 802 347 146) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 64.093 €.
- 99 % de la SCCV 64 AVENUE VICTOR HUGO (RCS DIJON 809 664 600) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 10.118.586 € et à 977.516 €.
- 99 % de la SCI VM-DIJON PETITES ROCHES (RCS DIJON 807 460 969) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 892.000 € et à 697.343 €.
- 99 % de la SCCV PERLE DE SAVOIE (RCS DIJON 821 289 337) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (88.464) €.
- 99,01 % de la SNC BURGUNDINN (RCS DIJON 814 118 303) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 850.502 € et à 38.358 €.

- 98 % de la SNC 12 RUE DES CREOTS (RCS DIJON 819 628 496) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 0 € et à 640 €.
- 99,98 % de la SCCV 811 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE (RCS DIJON 531 135 317) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (10.508) €.
- 51 % de la Société BIS DEVELOPPEMENT (RCS DIJON 830 869 020) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (278.201) €.
- 51 % de la SCCV COUR DES DUCS (RCS DIJON 831 105 804) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (692.719) €.
- 99 % de la SCCV 14 RUE DE TIVOLI (RCS DIJON 824 074 140) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.
- 99 % de la SCCV 31 RUE DE TREY (RCS DIJON 829 126 432) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 10.833 € et à 18.099 €.
- 99 % de la SCI 15 RUE GAGNEREAUX (RCS DIJON 830 987 020) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 152.000 € et à (2.023) €.
- 99 % de la SNC 3 RUE DE LA PREVOTE (RCS DIJON 830 248 191) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (180) €.
- 99 % de la SCCV 22 BOULEVARD DIDEROT (RCS DIJON 842 487 977) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.
- 99 % de la SCCV AVENUE TOM MOREL (RCS DIJON 847 676 277) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (14.757) €.
- 85 % de la SCCV CLOS GABRIEL (RCS DIJON 847 632 254) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (38 937) €.
- 99 % de la SCCV 12 RUE DES SAUNIERES (RCS DIJON 845 388 552) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat bénéficiaire se sont élevés respectivement à 7 744 € et à 61 923 €.
- 99 % de la SCCV 15 AVENUE DE LONGCHAMP (RCS DIJON 881 814 941) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.
- 84 % de la SCCV 35 VICTOR PROUVÉ (RCS DIJON 899 118 038) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.
- 75 % de la SCCV 36 RUE DU DOCTEUR LA VALLE (DIJON 914 700 364) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 1 % de la SNC VILLA MEDICIS SAINT CYR L'ECOLE (RCS VERSAILLES 909 021 669) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 1 867 271 € et à (1 145 169) €.

- 30 % de la SNC LES BELVEDERES (RCS NANTERRE 910 629 229) : au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires et le résultat déficitaire se sont élevés respectivement à 0 € et à (4 493) €.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 30 septembre 2024 et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans la balance annexée au présent rapport.

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, II du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant cumulés des factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans la balance annexée au présent rapport.

COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation du groupe SOREFI comprenait les sociétés suivantes :

SOCIETE DETENUE AU 31/12/2024	Adresse	SIRET	% intérêts	Hors groupe	total	Méthod e de consol id atio n	
	18 bld de Brosse 21000 DIJON						
AVEC	18 bld de Brosse 21000 DIJON	494368368	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
HABITAT ET CONSTRUCTION	18 bld de Brosse 21000 DIJON	490883485	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
PATRIMOINE ET	18 bld de Brosse 21000 DIJON	487495103	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
INVESTISSEMENT	18 bld de Brosse 21000 DIJON	513233676	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
HUBERT INVEST	18 bld de Brosse 21000 DIJON	511120404	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
RSVM	18 bld de Brosse 21000 DIJON	511120404	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
RV ST LAZARE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	499449197	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
SEGER	7bis rue du Temple 21000 DIJON	313245391	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
SEGERAD	138 rue d'Antibes 06400 CANNES	339619389	100%	0%	100%	IG	30/09/2024
SUN	13 rue du Temple 21000 DIJON	401112859	50%	50%	100%	IP	30/09/2024
SPRF	13 rue du Temple 21000 DIJON	389061698	50%	50%	100%	IP	30/09/2024
RIMBAUD	13 rue du Temple 21000 DIJON	390026508	49%	51%	100%	IP	31/12/2024
FONTAINE ARGENT	18 bld de Brosse 21000 DIJON	414851824	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
	18 bld de Brosse 21000 DIJON						
Longepierre	13 rue du Temple 21000 DIJON	339363236	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024
En trepey		438738118	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/2024
Abbaye de Fontenay	Le château 83370 OLLIERES	441807104	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/2024

Château d'Ollières	13 rue du Temple 21000 DIJON	442495651	98,00%	2,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SCI Domaine des monts de Bregille	13 rue du Temple 21000 DIJON						
	13 rue du Temple 21000 DIJON	439632506	48,50%	51,50%	100,00 %	IP	31/12/2024
des 7 collines	18 bld de Brosses 21000 DIJON	451155550	43,50%	56,50%	100,00 %	IP	31/12/2024
	13 rue du Temple 21000 DIJON						
Tivoli Pasteur	83370 OLLIERES	398169649	49,90%	51,10%	100,00 %	IP	31/12/2024
	18 bld de Brosses 21000 DIJON						
Hotel des Bains	18 bld de Brosses 21000 DIJON	480970383	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
Olympe de Gouges	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	485110118	43,50%	56,50%	100,00 %	IP	31/12/2024
Château la Verrerie	16 rue aux Raz 71400 AUTUN	444315469	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
	4 avenue Carnot 25000						
Clos des Matines	BESANCON	500497367	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
	22 route de Pommard 21200						
Elysées Darcy	BEAUNE	509467023	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
	18 bld de Brosses 21000 DIJON						
SAS VM PLM	18 bld de Brosses 21000 DIJON	514455310	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	30/09/2024
villa Saint Lazare	18 bld de Brosses 21000 DIJON	514593078	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
villa Médicis Besançon	18 bld de Brosses 21000 DIJON	511666893	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
villa Médicis Beaune		521711002	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
VM BEAUNE		513990929	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
Orée Saint Vincent		517643110	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
Clos de Port Joint		521711531	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
Clos des Glycines		523865335	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
Egalité Montmartre	18 bld de Brosses 21000 DIJON	528611775	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
38 av Victor Hugo	18 bld de Brosses 21000 DIJON	535380612	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
La grande Jatte	18 bld de Brosses 21000 DIJON	538605700	50,00%	50,00%	100,00 %	IP	31/12/2024
16 rue des Saunières	18 bld de Brosses 21000 DIJON	539831354	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
Sorelys	18 bld de Brosses 21000 DIJON	750424145	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	30/09/2024
73 rue de Mirande	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790445415	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
12 av Aristide Briand	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790482053	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
14 rue Garibaldi	18 bld de Brosses 21000 DIJON	795305853	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
34 rue des Marmuzots	18 bld de Brosses 21000 DIJON	795320068	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
LOT DU MARCHE	18 bld de Brosses 21000 DIJON	799017975	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SCI VM PUTEAUX	18 bld de Brosses 21000 DIJON	798469904	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
	5 rue du point du jour 21000					IG	
	DIJON					USUF	
						RU	
						IT95	

SCI XR GAGNEREAUX		800609455	5,00%	95,00%	100,00 %	% SORE FI	31/12/2024
	Angle rue des fusillés de la résistance et rue curie						
SNC VM PUTEAUX	92800PUTEAUX	803461094	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SNCCPIMMO	18 bld de Broses 21000 DIJON	807463864	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SCI VM DIJON PETITES ROCHES	18 bld de Broses 21000 DIJON	807460969	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SNC VM DIJON PETITES ROCHES	20 chemin des petites roches 21000 dijon	807489679	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
54 AV Victor Hugo	18 bld de Broses 21000 DIJON	809664600	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
	50 avenue de Wagram 75017 PARIS	820485555				Non consol id ée	
SAS RESERVE PRIVEE 2			9,80%	90,20%	100,00 %		30/09/2024
SNC VM TROUVILLE	50 rue des perrières 21000 DIJON	81886576800019	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	30/09/2024
311AV DU GENERAL DE JAULLE	18 Bd de Broses 21000 DIJON	53113531700026	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
12 RUE DES CREOTS	18 Bd de Broses 21000 DIJON	81962849600013	98,00%	2,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
14 RUE DE TIVOLI	18 Bd de Broses 21000 DIJON	82407414000016	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
PERLE DE SAVOIE	18 Bd de Broses 21000 DIJON	82128933700015	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SCCV MEDICADE	35 rue de la Gare 75019 PARIS	80234714600010	20,00%	80,00%	100,00 %	MEE	31/12/2024
3 rue de la Prévoté	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83024819100017	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
COUR DES DUCS	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83110580400015	76,00%	24,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SAS BIS DEVELOPPEMENT	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83086902000016	51,00%	49,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SNC VM PARAY LE MONIAL	15 rue pasteur 71600 PARAY LE MONIAL	82904620000012	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
15 RUE GAGNEREAU	18 Bd de Broses 21000 DIJON	83098702000013	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
31 RUE DE TREY	18 Bd de Broses 21000 DIJON	82912643200014	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
22 Bd Diderot	18 Bd de Broses 21000 DIJON	842487977	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SNC VM SAINT LAURENT DU VAR	811 avenue du général de gaulle 06700 Saint Laurent du VAR	838988657	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SNC VM STRASBOURG	5 rue alicé guy 67100 strasbourg	839506706	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
12 RUE DES SAUNIERES	18 Bd de Broses 21000 DIJON	845388552	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
TOM MOREL	18 bld de Broses 21000 DIJON	847676277	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SNC MEDICIS STUDENT	73 rue de mirande 21000 DIJON	814118303	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SCCV 15 AVENUE DE LONGCAMP	18 Bd de Broses 21000 DIJON	881814941	100,00%	0,00%	100,00 %	IG	31/12/2024

SEP FRANKLIN LONGEPIERRE	18 Bd de Broses 21000 DIJON		50,00%	0,00%	50,00%	IP	31/12/2024
CLOS GABRIEL	18 bld de Broses 21000 DIJON	847632254	85,00%	15,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
35 VICTORPROUVE	18 Bd de Broses 21000 DIJON	899118038	84,00%	16,00%	100,00 %	IG	31/12/2024
SCCV 36 RUE DU DOCTEUR LAVAL	18 bld de Broses 21000 DIJON	914700364	75,00%	25,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SCCV RUE DU 4 SEPTEMBRE	18 Bd de Broses 21000 DIJON	920882206	75,00%	25,00%	100,00%	IG	31/12/2024
SNC VILLAMEDICIS SAINT CYR L'ECOLE	13 avenue TOM MOREL	909021669	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/2024

Nous vous présentons ci-après le rapport sur la gestion du groupe et les comptes consolidés de l'exercice écoulé et vous demandons, conformément aux dispositions statutaires, de bien vouloir approuver les comptes consolidés.

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires s'est élevé à 94 664 euros contre 139 596 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de -32,19%

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 35 159 euros contre 119 260 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -70,52%.

Le montant des achats et variations de stocks est nul comme pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 457 562 euros contre 662 928 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -30,98%.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 26 155 euros contre 8 214 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 218,42%.

Le montant des traitements et salaires est nul comme pour l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales est nul comme pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice est nul comme pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 72 174 euros contre 69 560 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 3,76%.

Le montant des autres charges s'élève à 464 euros contre 373 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 24,40%.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 556 356 euros contre 741 075 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -24,93%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -426 531 euros contre -482 219 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 11,55%.

Compte tenu d'un résultat financier de 1 953 214 euros (3 625 014 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 1 526 683 euros contre 3 142 795 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -51,42%.

Le résultat exceptionnel pour l'exercice écoulé s'établit à 852 euros contre 0 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

L'impôt sur les sociétés de l'exercice écoulé ressort à -611 213 euros contre -126 544 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -383%.

Le résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2024 se solde ainsi par un bénéfice de 2 138 747 euros contre un bénéfice de 3 269 339 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -34,58%.

Au 30 septembre 2024, le total du bilan de la Société s'élevait à 62 044 576 euros contre 56 813 761 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 9,21%.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 2 138 747 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 30 septembre 2024 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2 138 747 euros

Report à nouveau antérieur 30 435 404 euros

Solde..... 32 574 151 euros

Affectation au compte « autres réserves » 32 574 151 euros
lequel s'élève ainsi à 32 574 151 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 40 795 225 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous allons vous donner lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeant ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à votre Président quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et vous invitons à vous prononcer sur les résolutions qui vont être soumises à votre vote.

Fait à DIJON,
Le 13 mars 2026.

Le Directeur Général
Monsieur Edouard ROUY

Edouard ROUY

✓ Certifié par  yousign

